

KRITISCHE BLIK OP VASTGOED LEVERT DE GEMEENTE GELD OP

Gecentraliseerd, geordend, overzichtelijk en toegankelijk: anno 2017 is de informatievoorziening rond het maatschappelijk vastgoed in Cuijk, Grave en Mill & Sint Hubert op orde. Het resultaat van een intensief proces, dat ruim anderhalf jaar in beslag heeft genomen. "Voordat we begonnen hadden we eigenlijk helemaal geen inzicht in onze vastgoedportefeuille."

Kwaliteit verbeteren, kosten besparen en kwetsbaarheid verminderen. Deze drie K's waren de drijvende kracht achter de fusie van de ambtelijke organisaties van Cuijk, Grave en Mill & Sint Hubert tot de nieuwe werkorganisatie CGM. "We begonnen met circa 400 ambtenaren", herinnert zich gemeentelijk vastgoedregisseur Henk Helderton. "Maar we hadden een taakstelling meegekregen. In vijf jaar tijd moest tien procent op de personeelslasten worden bezuinigd. In dat kader kwamen we erachter dat onze vastgoedtaken in de loop der tijd heel erg versnipperd waren geraakt. Iedereen deed wel iets, wat het allemaal zeer onoverzichtelijk maakte."

Adviesbureau BMC moest daarin verandering brengen. Adviseur Stefan Ruizendaal ging er in november 2014 met twee collega's mee aan de slag. "We zijn als eerste begonnen met het op orde krijgen van de basisinformatie over het gemeentelijk vastgoed. Want overal in de organisatie bleek iemand zich wel met een deel van het vastgoed bezig te houden en over een deel van de noodzakelijke kennis te beschikken. We hebben dus rondje op rondje langs de bureaus gemaakt om goed in kaart te krijgen wat nu eigenlijk werkelijk tot de gemeentelijke vastgoedportefeuille behoorde."

Helderton: "Het was zelfs zo erg dat we niet eens in staat waren een betrouwbaar overzicht te produceren van de panden die we allemaal in eigendom en in gebruik hadden. In een aantal gevallen waren er wel gebruikers maar geen contracten en de contracten die er lagen, of die we na

lang speurwerk hadden gevonden, waren bijna allemaal anders. Tenslotte liepen we qua onderhoud altijd achter de feiten aan. Daar moest verandering in komen."

Grote verscheidenheid

Op enig moment had BMC een lijst van 400 objecten die mogelijk gemeentelijk zouden kunnen zijn. Ruizendaal: "Die lijst hebben we opgeschoond, wat uiteindelijk een portefeuille opleverde van 160 gebouwen, die moesten worden ondergebracht bij het cluster vastgoed. Tegelijkertijd is een overlegstructuur in het leven geroepen. Alle mensen, die met het vastgoed van doen hadden, zijn elke twee weken bij elkaar gebracht om de stand van zaken te bespreken. Zo haal je de data bij elkaar en krijg je inzicht in de portefeuille."

Een belangrijke succesfactor was volgens Ruizendaal de over het algemeen open houding van de medewerkers van CGM. "Het heeft ervoor gezorgd dat we de snelheid waarmee verbeterlagen mogelijk waren, hoog hebben kunnen houden." De enorme hoeveelheid en grote verscheidenheid aan data die deze werkwijze opleverde werd ontsloten via een in de loop van het proces aangeschaft vastgoedinformatiesysteem. "We werkten in eerste instantie in Excel, om alles bij elkaar te brengen. Maar dan weet je dat er binnen de kortste tijd verschillende versies gaan ontstaan en dat wil je natuurlijk niet hebben. Daarom is uiteindelijk gekozen voor de aanschaf van een vastgoedinformatiesysteem."

Dat systeem werd vervolgens gevuld met alle informatie uit de inventarisatie. Daarbij werd niet alleen de gebouwinformatie (oppervlakte, kadastrale gegevens, bouwjaar) ingevoerd maar ook een koppeling gelegd met gegevens uit financiële systemen, onderhoudsgegevens en contracten. Tegelijkertijd werd de functie Vastgoedregisseur gecreëerd en het vastgoedcluster ingericht. Een klein team van vijf mensen, waar alle vastgoedtaken konden worden ondergebracht, dat behalve uit vastgoedregisseur Helderton bestaat uit een juridisch medewerker vastgoed, twee onderhoudsmedewerkers en een adviseur vastgoed.



Henk Helderton
gemeentelijk vastgoedregisseur

Stefan Ruizendaal
Adviseur BMC



'Het Doehuis' MFA te Cuijk

Inzicht en controle

De operatie leidde tot het nodige inzicht. Helderton: "Dat stelt ons nu in staat om flinke slagen te maken in het op orde krijgen van de gemeentelijke vastgoedportefeuilles. Tot op strategisch niveau aan toe. Zo is recent - op ons advies - in de gemeente Cuijk besloten de vastgoedportefeuille op te schonen, een drietal woningen te verkopen en twee panden te slopen."

Om de portefeuilles onder controle en het informatiesysteem actueel te houden worden alle panden minimaal een keer per jaar bezocht door 'koppeltjes' van een medewerker vastgoed en een medewerker sociaal beleid. "Van alle gesprekken wordt verslag gemaakt. Dat blijkt ook uit oogpunt van onderhoud voordelen te hebben. De gebruiker heeft informatie, die voor ons heel belangrijk is om een goede onderhoudsplanning te maken."

De informatie uit het systeem helpt Helderton als regisseur vastgoed in zijn advisering van het college en de gemeenteraad over het beleid ten aanzien van maatschappelijk vastgoed. "We hebben regelmatig overleg met onze bestuurders. Met alle drie de gemeentebesturen wil ik bijvoorbeeld afspraken maken over het doorrekenen van een kostprijs dekkende huur. In veel gevallen wordt namelijk nul euro huur betaald en is sprake van een verkapte (huisvesting)subsidie. Daardoor schrijft onze vastgoedportefeuille rode cijfers. We willen toewerken naar een situatie waarin wij intern een huurnota sturen naar onze afdeling sociaal beleid, die deze vervolgens betaalt met (huisvesting)subsidie. De gebruiker hoeft daar dus niet per se iets van te merken. Maar wij kunnen de vastgoedbegroting zo wel kloppend krijgen en indien nodig nog beter bijsturen. Bovendien is in dit geval voor iedereen transparant wat het kost om een gemeentelijke voorziening in stand te houden."

Het hoogste doel van CGM is om de vastgoedportefeuille exact af te stemmen op de behoefte uit het maatschappelijk veld. "Het is zeker nog niet zover dat vraag en aanbod precies in evenwicht zijn en de kostprijs gedekt is. Maar we werken er wel gestaag naar toe."



Entree Schouwburg te Cuijk

Vastgoed belangrijk maken

De aanpak die in Cuijk, Grave en Mill & Sint Hubert is gehanteerd, kan zeker ook door andere gemeenten worden gekopieerd. Helderton beveelt het zelfs aan. "Maak als gemeente je vastgoed belangrijk. Want er is heel veel geld mee gemoeid. Als gemeenten kritisch naar hun portefeuille kijken, valt er heel wat geld mee te verdienen."

"Dat was hier aanvankelijk niet eens de insteek", aldus Ruizendaal. "Maar het is wel het beste argument om het te doen. Maatschappelijk en financieel valt er gewoon veel te halen als je het systeem op een goede manier inricht."